

Gemeente Waalre
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Gemeente Waalre
Ingekomen

24 JAN. 2024

no.
Afdeling

705679
Vergunningen
VTH

Per aangetekende en gewone post

Veldhoven, 23 januari 2024

Inzake : Brasserie 't Stationskoffiehuis/bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137B
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : TJ/D106095
[REDACTED] : [REDACTED]

mr. H.J. Rosens m.c.l.
mr. R.B.J.M. van der Linden
mr. J. Hellendoorn
mr. E.J.M. Vannisselroy
mr. T.I.P. Jeltema
mr. C.W.H.M. Uitdehaag
mr. G.G.J. van Kooten
mr. G.D. Bosman
mr. M.J.C. van den Hoff
mr. E.H.J. Plass
mr. I.A.W. van den Broek
mr. E. Geerings
mr. M.J.G.A. Filemon
mr. B.F.H.L. van Campfort
mr. R.R.C. Rosens
mr. F.A.R. Verhaegh
mr. B.J. van Rijswijk
mr. A. Moonen-Šabanović
mr. V.H.L. Weling
mr. T.W.B. van Ballegooij
mr. S.J.M.M. Huijbers

Geachte heer, mevrouw,

In deze zaak treed ik op voor [REDACTED] wonende te ([REDACTED] Waalre, aan de [REDACTED]. Cliënt exploiteert een eenmanszaak in Waalre aan de Willibrorduslaan 137a. Het betreft Brasserie 't Stationskoffiehuis.

Uit uw brief van 18 december 2023 en een publicatie in het gemeentebld van 20 december 2023 (nr. 535688) volgt dat met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan "Willibrorduslaan 133 – 137b". Het beoogde bestemmingsplan voorziet volgens de publicatie in de realisatie van 18 grondgebonden woningen op het perceel Willibrorduslaan 133 – 137b en 4 appartementen op de verdiepingen van het 't Stationskoffiehuis.

Cliënt wenst een zienswijze in te dienen, omdat hij het niet (geheel) eens is met het ontwerpbestemmingsplan.

In dat verband wordt het navolgende aangevoerd:

www.trc-advocaten.nl

Bolwerk 18 5509 MH Veldhoven
Postbus 153 5500 AD Veldhoven

Telefoon +31 (0) 40 294 4500
Telefax +31 (0) 40 294 4550
E-mail advocaten@trc-advocaten.nl

TRC Advocaten is de handelsnaam van de besloten vennootschap
TRC Advocaten B.V. (Kvk-nummer 50093576)

Stichting beheer gelden derden
ABN AMRO NL21 ABNA 040 26 40 004



ALGEMENE VOORWAARDEN TRC ADVOCATEN B.V.

1. TOEPASSELIJKHEID

- Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle lopende en nieuwe overeenkomsten tussen TRC Advocaten en opdrachtgever (hierna: "de Cliënt"), daaronder begrepen iedere vervolgoedacht of gewijzigde of aanvullende opdracht, en verder alle (rechts)handelingen van TRC Advocaten met, voor of jegens de Cliënt, inclusief buitencontractuele verbintenissen. De toepasselijkheid van inkoopvoorwaarden en/of andere voorwaarden van de Cliënt wordt door TRC Advocaten uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- Van deze algemene voorwaarden kan slechts schriftelijk worden afgeweken.
- Deze voorwaarden zijn zowel in de Nederlandse als in de Engelse taal opgesteld. Bij enig verschil van inhoud, strekking of interpretatie is de Nederlandse tekst bepalend.

2. RECHTSBETREKKING UITSLUITEND MET TRC ADVOCATEN

- Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door TRC Advocaten. Dit geldt ook wanneer de Cliënt zijn opdracht uitdrukkelijk of stilzwijgend verstrekt met het oog op uitvoering door een of meer bepaalde aan TRC Advocaten verbonden personen. Onder het begrip "aan TRC Advocaten verbonden personen" vallen alle voormalige, huidige en toekomstige (a) directe of indirecte aandeelhouders van TRC Advocaten (Partners), (b) groeps-, holding-, werk-, pensioen- of andere gerelateerde entiteiten van TRC Advocaten of haar partners, (c) elke aan TRC Advocaten gerelateerde Stichting Beheer Derdengelden, en (d) werknemers, adviseurs, bestuurders, stagiairs, uitzendkrachten, freelancers, of andere personen die in enige andere hoedanigheid voor TRC Advocaten werkzaam zijn. De term personen omvat zowel rechtspersonen als natuurlijke personen.
- TRC Advocaten voert opdrachten uitsluitend uit ten behoeve van de Cliënt. Derden kunnen geen rechten ontleen aan een opdracht, aan de inhoud van verrichte werkzaamheden en aan de wijze waarop al dan niet uitvoering aan de opdracht is gegeven.
- Het is de Cliënt niet toegestaan de rechten uit een opdracht, anders dan met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke verleende toestemming van TRC Advocaten, onder welke titel ook aan derden over te dragen.

3. VERPLICHTINGEN PARTIJEN

- TRC Advocaten zal zich inspannen de overeenkomst met de Cliënt met de vereiste zorgvuldigheid van een redelijk handelend en redelijk bekwaam advocaat uit te voeren. TRC Advocaten staat evenwel niet in voor het bereiken van het beoogde resultaat.
- De Cliënt is gehouden om - zowel gevraagd als ongevraagd - alle informatie die van belang is voor de correcte uitvoering van de overeenkomst tijdig en volledig aan TRC Advocaten te verstrekken. De Cliënt staat in voor de juistheid en volledigheid van alle aan TRC Advocaten verstrekte gegevens en informatie.

4. FACTURERING EN BETALING

- Betaling van de declaraties van TRC Advocaten dient, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, te geschieden binnen 14 dagen na de factuurdatum.
- De Cliënt dient tijdig, te weten binnen 30 dagen na de factuurdatum, zijn eventuele bezwaren tegen de inhoud van de declaratie schriftelijk aan TRC Advocaten kenbaar te maken, bij gebreke waarvan zijn eventuele aanspraken komen te vervallen.
- Bij overschrijding van de betalingstermijn als bedoeld in artikel 4.1, is de Cliënt van rechtswege in verzuim en is hij over (het niet betaalde deel van) het factuurbedrag inclusief BTW verpagingsrente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldatum van de factuur tot de datum van betaling, in het geval de Cliënt een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is de verpagingsrente gelijk aan de dan geldende wettelijke rente ex artikel 6:119 BW, vermeerderd met een opslag van 2%. In het geval de Cliënt een rechtspersoon is of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is de Cliënt - in afwijking van het voorgaande - de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd.
- De Cliënt heeft niet het recht van verrekening of opschorting.
- De Cliënt is gehouden tot het stellen van zekerheid en/of tot inbetalinggeving, indien opeisbare vorderingen van TRC Advocaten op de Cliënt onvoldaan blijven. TRC Advocaten is in een dergelijk geval tevens gerechtigd de werkzaamheden op te schorten, ook in andere zaken die ten behoeve van de Cliënt in behandeling zijn. TRC Advocaten is niet aansprakelijk voor eventueel uit een dergelijke opschorting voortvloeiende schade.
- Alle buitengerechtigde kosten van TRC Advocaten die verband houden met de invordering van haar vorderingen komen voor rekening van de Cliënt. Deze worden voor een rechtspersoon of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf vastgesteld op 15% van het in hoofdsom verschuldigde en voor natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op hetgeen ingevolge de Wet normering buitengerechtigde incassokosten en het bijbehorende Besluit verschuldigd is.
- In het geval een opdracht wordt gegeven door meerdere Cliënten, zijn alle Cliënten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit die opdracht voortvloeien en/of daarmee verband houden.

5. AANSPRAKELIJKHEID

- Zodra de Cliënt een gebeurtenis of omstandigheid, die aanleiding geeft of kan geven tot aansprakelijkheid van TRC Advocaten, ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, is de Cliënt gehouden om binnen één maand, met bescheiden gestaafd en deugdelijk onderbouwd, het bestaan van deze pretense aanspraak jegens TRC Advocaten schriftelijk aan TRC Advocaten mede te delen, bij gebreke waarvan iedere aanspraak tegen TRC Advocaten vervalt.
- Een vorderingsrecht, waaronder maar niet uitsluitend een aanspraak op schadevergoeding, van de Cliënt jegens TRC Advocaten vervalt in ieder geval 12 maanden na het moment waarop de Cliënt bekend werd of redelijkerwijs kon zijn met het bestaan van het vorderingsrecht.
- Een fout of onzorgvuldigheid in de dienstverlening kan uitsluitend leiden tot aansprakelijkheid van TRC Advocaten. Deze aansprakelijkheid van TRC Advocaten is in totaliteit steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de door TRC Advocaten gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering (BAV) wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat ingevolge die BAV in het desbetreffende geval voor rekening van TRC Advocaten komt.

- Indien, om welke reden dan ook, de aansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat, is de aansprakelijkheid van TRC Advocaten beperkt tot tweemaal het bedrag van het honorarium dat in de in de desbetreffende zaak in de twaalf maanden voorafgaand aan het ontstaan van de schade in rekening is gebracht aan de Cliënt, zulks tot een maximum van € 50.000.
- TRC Advocaten is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade en/of gevolgschade, waaronder maar niet uitsluitend bedrijfsschade, stagnatieschade, gederfde winst, geleden verlies, verlies van mogelijkheden, gemiste besparingen en schade van derden.
- De aansprakelijkheid van TRC Advocaten gaat nooit verder dan het bepaalde in deze algemene voorwaarden, ongeacht of er sprake is van vorderingen uit hoofde van overeenkomst of uit anderen hoofde, zoals onrechtmatige daad.
- Als de opdracht afkomstig is van meerdere Cliënten, dan geldt de beperking van de aansprakelijkheid zoals opgenomen in deze algemene voorwaarden ten opzichte van alle Cliënten gezamenlijk en niet voor iedere Cliënt apart. In het geval van een aansprakelijkheid, is het aan de Cliënten hoe zij het uitbetaalde bedrag onderling verdelen.
- De in deze algemene voorwaarden opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en -uitsluitingen gelden ook voor het geval ten onrechte een opdracht geweigerd mocht zijn en daaruit schade mocht voortvloeien.
- Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 3, gelden de bepalingen en voorwaarden, opgenomen in deze algemene voorwaarden, daaronder begrepen de aansprakelijkheidsbeperkingen en -uitsluitingen, niet alleen ten behoeve van TRC Advocaten, maar kan hierop ook een beroep worden gedaan door en ten behoeve van alle personen betrokken bij de uitvoering van de opdracht en/of op wie in verband daarmee, op welke grondslag ook, enige aansprakelijkheid rust of op enige wijze zou kunnen rusten, de aan TRC Advocaten verbonden personen als bedoeld in artikel 3.1, alsmede alle respectievelijke rechtsopvolgers onder algemene titel. Het bepaalde in dit artikel, alsmede alle overige bepalingen in deze algemene voorwaarden die beogen rechten ten behoeve van de in de eerste volzin van dit artikel bedoelde derden te creëren, zijn mede bedoeld als een ten behoeve van hen om niet overeengekomen onherroepelijk derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 lid 4 BW.
- De Cliënt vrijwaart TRC Advocaten en alle in artikel 5.9. genoemde overige personen tegen alle aanspraken van derden die op enige wijze verband houden met of voortvloeien uit de gegeven opdracht en/of de werkzaamheden die voor de Cliënt zijn verricht. Deze vrijwaring omvat mede de kosten van juridische bijstand.

6. INSCHAKELING VAN DERDEN

- TRC Advocaten is bevoegd om in verband met de uitvoering van opdrachten derden in te schakelen. De Cliënt geeft TRC Advocaten voor hand toestemming om de gegevens, die voor de derden nodig zijn voor de uitvoering van de opdracht, zulks ter beoordeling van TRC Advocaten, aan hen te overleggen. De keuze van door TRC Advocaten in te schakelen derden zal, waar mogelijk en in redelijkheid aangewezen, plaatsvinden in overleg met de Cliënt en met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid.
- Indien TRC Advocaten in verband met de uitvoering van opdrachten derden inschakelt, dan is zij bevoegd om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen die deze derden hanteren mede namens Cliënten van TRC Advocaten te aanvaarden. Iedere eigen aansprakelijkheid van TRC Advocaten voor eventuele fouten van deze derden is uitgesloten.

7. DERDENGELDEN

- Bij de uitvoering van de opdracht kunnen TRC Advocaten en Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten gelden ontvangen van Cliënten en derden. TRC Advocaten en Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten zullen deze gelden storten bij een door Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten uitgekozen bank. TRC Advocaten en Stichting Beheer Derdengelden TRC Advocaten zijn niet aansprakelijk in het geval de gekozen bank zijn verplichtingen niet nakomt.

8. GEGEVENS BESCHERMING EN COMPLIANCE

- Alle elektronische communicatie, waaronder e-mail, geldt als schriftelijk. De Cliënt stemt ermee in dat TRC Advocaten gebruik maakt van digitale communicatiemiddelen en diensten voor opslag van gegevens. TRC Advocaten is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit het gebruik daarvan.
- TRC Advocaten is wettelijk verplicht de identiteit van haar Cliënten en haar uiteindelijke belanghebbenden vast te stellen en verrichte en/of voorgenomen ongebruikelijke transacties aan de autoriteiten te melden, zonder de Cliënt hierover te informeren. Potentieel agressieve belastingstructuren die op of na 25 juni 2018 toepasbaar zijn, moeten met ingang van 2020 worden gemeld bij de Belastingdienst. Door het geven van de opdracht bevestigt de Cliënt dat hij op de hoogte is van deze regelgeving en verklaart hij volledige medewerking te zullen verlenen aan de uitvoering van deze regelgeving.
- TRC Advocaten is verwerkingsverantwoordelijke zoals vastgelegd in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Zij verwerkt persoonsgegevens van haar Cliënten en daar werkzame personen voor optimale dienstverlening en voldoening aan wettelijke verplichtingen. Zie voor meer informatie: <https://www.trc-advocaten.nl/algemene-zaken/privacy-verklaring>.
- TRC Advocaten houdt in verband met de uitvoering van de opdracht een dossier en neemt passende maatregelen om dit dossier te beschermen tegen inbreuken op de beveiliging, vertrouwelijkheid of integriteit. Het dossier blijft eigendom van TRC Advocaten. Het dossier wordt bewaard gedurende een periode die voor een zorgvuldige beroepsuitoefening passend is, dit met inachtneming van de krachtens wet- en regelgeving geldende bewaartermijnen.

9. KLACHTEN

- Op onze dienstverlening is de klachtenregeling van TRC Advocaten van toepassing. Deze is te vinden op <https://www.trc-advocaten.nl/algemene-zaken/klachtenprocedure>.

10. RECHT- EN FORUMKEUZE

- Op alle rechtsbetrekkingen met TRC Advocaten is Nederlands recht van toepassing.
- Alle geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, behoudens indien dwingende wettelijke competentieregels anders bepalen en onverminderd het bepaalde in artikel 9.

Overgangsrecht

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt, dat op deze zienswijze de Wro “oud”, zoals die gold tot 1 januari 2024, van toepassing is. Op 1 januari 2024 zijn namelijk weliswaar de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden, maar op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, het recht zoals dat gold onmiddellijk voor dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is. In deze zaak is het ontwerpbestemmingsplan op 21 december 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dus, dat ook in deze zienswijzeprocedure de Wro, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft. Zie bijvoorbeeld Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 10 januari 2024 ECLI:NL:RVS:2024:43.

Inleiding

Sinds omstreeks 1930 bestaat de horecagelegenheid 't Stationskoffiehuis. Cliënt exploiteert 't Stationskoffiehuis sinds ongeveer 10 jaar. 't Stationskoffiehuis is legaal aanwezig op basis van het nu geldende bestemmingsplan Waalre (gemeenteraad 25 juni 2013). In dat bestemmingsplan heeft het bedrijf van cliënt een horecabestemming. In het nu ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan krijgt de locatie wederom een horecabestemming. Verder zijn op de verdieping van 't Stationskoffiehuis 4 sociale huurappartementen beoogd en er zijn verder in het plan 18 grondgebonden woningen beoogd.

Cliënt merkt in de eerste plaats op dat hij absoluut niet tegen woningbouw is. Cliënt is echter van mening dat zijn horecaexploitatie door het nieuwe bestemmingsplan te veel wordt beperkt. Dat zal hieronder nader worden uitgewerkt. Cliënt is dus van mening dat in zoverre het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 Wro (oud). Hetgeen betekent dat het bestemmingsplan niet, althans niet op deze wijze, dient te worden vastgesteld.

Wonen op de verdiepingen

In de eerste plaats is in artikel 4.1 onder b van het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat wonen op de verdiepingen is toegestaan.

In artikel 4.2.1 onder c van de planregels is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 4. Dit betekent dus dat op de verdiepingen 4 woningen zijn beoogd. Volgens de toelichting gaat het om 4 sociale huurwoningen.

Cliënt is van mening dat het bestemmingsplan op dit punt niet uitvoerbaar is. Immers, in de eerste plaats huurt cliënt het gehele pand aan de Willibrorduslaan 137a in Waalre. Cliënt huurt dus ook de bovenverdieping, dat is nu een bovenwoning, maar eigenlijk een kamer (onzelfstandige woonruimte zonder alle voorzieningen) gerelateerd aan de

horecagelegenheid. Cliënt stemt er niet mee in dat in hetgeen hij huurt, op de bovenverdiepingen, 4 woningen worden gerealiseerd. Dat belemmert namelijk de exploitatie van zijn horecagelegenheid.

Kortom: de verdiepingen maken onderdeel uit van de gehuurde horecagelegenheid. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan niet uitvoerbaar.

Ontsluiting

Uit de planregels en de toelichting wordt niet duidelijk hoe het pand van cliënt zal worden ontsloten voor met name leveranciers (aan en afrijdende vrachtwagens). Cliënt bedoelt dan met name de ontsluiting voor leveranciers die zaken komen leveren die bestemd zijn voor de exploitatie van de horecagelegenheid. Aan de noordoostzijde van het perceel (ter plaatse van de kadastrale percelen Aalst E 2636/A4473) ligt een verkeersbestemming, maar die is bedoeld voor langzaam verkeer en hooguit 1,6 á 1,8 meter breed. Langs die route kan 't Stationskoffiehuis dus niet worden bevoorrad. Zie pijl A in de afbeelding hieronder.

Bevoorrading zal dan plaats moeten vinden via de Ansbalduslaan. Zie pijl B in de afbeelding hieronder.

Via de zuidzijde (Willibrorduslaan, linkerzijde pand), zoals op de afbeelding hieronder aangegeven met pijl C, kan feitelijk ook niet.

De vraag is of rekening is gehouden met het feit dat er dan vrachtwagens, bakwagens, afvalwagens en kleine busjes die door de woonwijk rijden om 't Stationskoffiehuis te bereiken. Planregels en toelichting zwijgen op dit punt. Duidelijk dient te zijn dat cliënt voor leveranciers goed bereikbaar dient te zijn zonder dat de exploitatie wordt bemoeilijkt en uiteraard ook zonder dat de beoogde woningen hinder ondervinden van af- en aanrijdende vrachtwagens.



Bouwvlak

Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan Waalre, wordt het bouwvlak aanzienlijk verkleind. Om de hierboven genoemde langzaamverkeerontsluiting te realiseren aan de noordoostzijde, zal een deel van het pand dienen te worden gesloopt. Zie in onderstaande afbeelding de bouwvlakken die met rood zijn omkaderd.



Huidige bouwvlak

Beoogde transformatie

Het betreft enerzijds een losstaande berging en anderzijds een aan 't Stationskoffiehuis verbonden bijgebouw, dat in gebruik is als spoelkeuken / koude keuken. Daar, waar de langzaam verkeersontsluiting is beoogd, is nu dus de spoelkeuken / koude keuken gesitueerd. Overigens verliest cliënt daardoor ruim 108m² aan gebouw wat voor hem niet acceptabel is.

Cliënt is er uiteraard niet mee eens dat zijn bouwvlak wordt verkleind en een deel van het gehuurde pand wordt gesloopt, alsmede het bijgebouw dat dienst doet als berging. Cliënt huurt, zoals hierboven gesteld, het gehele gebouw met aanhorigheden (dus met bijgebouw) en uiteraard maakt ook de inpandige spoelkeuken / koude keuken onderdeel uit van de exploitatie. Het plan is, voor wat betreft de langzaam verkeersontsluiting, eveneens niet uitvoerbaar. Immers, dat betekent dat deze door de spoelkeuken / koude keuken heen moet worden gelegd.

In paragraaf 2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat:

“Het bestaande Stationskoffiehuis kent een historie van aanbouwsels aan het oorspronkelijk pand. Om een goede inpassing in de nieuwe woonomgeving te maken, zullen onderdelen van ’t Stationskoffiehuis komen te vervallen om deze inpassing waar te kunnen maken en wordt teruggegaan naar daarmee meer oorspronkelijke bebouwing.”

In de toelichting van het bestemmingsplan staat in paragraaf 4.7 verder dat:

“Bovendien is in dit specifieke geval sprake van transformatie van een bestaand horecagebouw”.

Cliënt is, zoals gezegd, exploitant en is niet akkoord met de beoogde transformatie. Hij huurt het gehele gebouw met aanhorigheden. De berging en de speelkeuken / koude keuken maken onderdeel uit van het gehuurde en de exploitatie.

Het bouwvlak dient dus te worden aangepast en dezelfde vorm te hebben als het huidige bouwvlak (nu geldende bestemmingsplan Waalre). Als dit niet gebeurt, is het plan niet uitvoerbaar. In ieder geval is het plan dan niet uitvoerbaar voor wat betreft de langzaam verkeersontsluiting.

Twee-onder-een-kap

Verder zijn aan de noordzijde van ’t Stationskoffiehuis twee-onder-een-kap woningen beoogd (kadastraal Aalst A 4473). Cliënt is van mening dat deze twee-onder-een-kap woningen dienen te worden verplaatst, omdat deze op veel te korte afstand van ’t Stationskoffiehuis komen te liggen. Het bedrijf wordt namelijk slechts gescheiden van die beoogde woningen door een verkeersontsluiting van circa 1,8 meter breed. In feite is dit een pad. Direct aan die verkeersbestemming grenst het bouwvlak voor de beoogde twee-onder-een-kap woningen, zie onderstaande afbeelding waarop het betreffende bouwblok rood is omkaderd.



Daardoor zal er feitelijk een afstand van minder dan 2 meter zijn tussen de beoogde woningen en 't Stationskoffiehuis. Dat is te weinig. Uit het bestemmingsplan volgt immers dat horeca 1 en 2 is toegestaan.

Zie artikel 1.30 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan, waaruit volgt dat horeca in de categorieën 1 en 2 is toegestaan, zoals dat ook al is toegestaan in het nu geldende bestemmingsplan Waalre.

Er zal dus een minimale afstand in acht genomen moeten worden tussen de horecagelegenheid en de woningen. In dit verband is ten onrechte niet onderzocht of voldaan wordt aan de richtlijnen uit de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering".

Ten onrechte wordt verder op blz. 37 van de toelichting gesteld, dat in de horecagelegenheid maximaal milieucategorie 1 is toegelaten. In het nu geldende bestemmingsplan en in het ontwerpbestemmingsplan is horeca in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Er zal dus een minimale richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) in acht genomen moeten worden tussen de grens van de inrichting van cliënt en het beoogde bouwblok voor de twee-onder-een-kap woningen.

Verder is het zo, dat cliënt van zijn huidige terras circa 90 m² verliest en dan blijft er circa 75 m² over, inclusief grond die van de gemeente wordt gehuurd. Ook dat is een te resolute ingreep.

23 januari 2024

In dit verband benadrukt cliënt nogmaals dat hij niet tegen de beoogde woningbouw is, maar wel tegen woningbouw die te dicht tegen zijn horecagelegenheid wordt geëxploiteerd.

Resumerend

Cliënt is niet tegen de beoogde woningbouw, wel tegen 4 appartementen op de verdiepingen van de horecagelegenheid, omdat dit feitelijk onmogelijk is.

Verder dient de aan de noordoostzijde beoogde tweekapper (ter plaatse van het perceel Aalst A 4473) verplaatst te worden, zodanig dat de richtafstanden uit de VNG brochure in acht worden genomen.

Duidelijkheid dient te worden gegeven over de ontsluiting ten behoeve van leveranciers (aan- en afrijdende (vracht)wagens).


Het bouwblok dient hetzelfde te zijn als het bouwblok in het geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat de langzaam verkeersontsluiting aan de noordoostzijde niet kan worden gerealiseerd. Immers, de spoelkeuken / koude keuken en de berging dienen te blijven.

Cliënt is graag bereid het bovenstaande nader mondeling toe te lichten, zoals gezegd, omdat hij niet tegen de realisatie van woningbouw is, maar absoluut wenst te voorkomen dat zijn exploitatie in gevaar komt.

Ik verzoek u het bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen, omdat het nu in strijd is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro (oud).

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, stuur ik u deze vandaag aangetekend en per gewone post. Ik verzoek u mij een schriftelijke ontvangstbevestiging toe te sturen.

Hoogachtend,



Advocaat

Gemeente Waalre
Ingekomen

24 JAN. 2024

no.
Afdeling

TJ/D106095

TRC Advocaten
Bolwerk 18 5509MH VELDHOVEN The Netherlands



R Aangetekend

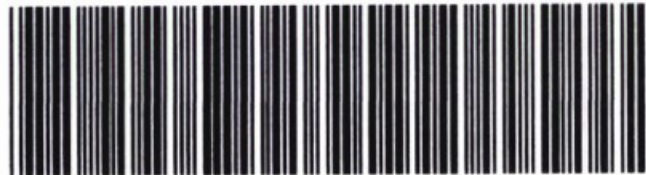
D-A-1

Gemeente Waalre
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10000
5580GA WAALRE

3SPGOS7483802

Recommandé

NL



3SPGOS7483802

P2202

	HT	BTDO 1211
--	-----------	-----------

Postbus 10000 5580GA
Naam: Gemeente Waalre
Adres: Koningin Julianalaan 19, 5582JV WAALRE